

件 名	近隣センター再生プラン（案）について
経過・現状 政策課題	<p>【経過】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成22年5月「泉北ニュータウン再生指針」策定 ・平成23年3月「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」策定（平成27年1月改訂） ・平成24年3月「公的賃貸住宅再生計画」策定（同年5月改訂） <p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣センターは、これまで地域での日常の買い物を支える商業機能や地域住民が集い交流するコミュニティ機能を中心に担ってきたが、まちびらきから50年近くが経過し施設も老朽化し、スーパーの撤退等により商業機能が低下している。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取り巻く環境の変化にあわせた近隣センターのあるべき姿として、将来像や取組の方向を示すことが求められている。
対応方針 今後の取組 （案）	<p>【対応方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣センター再生プランを策定し、近隣センターを「地域の賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核として機能再編する」（泉北ニュータウン再生指針より）ために位置付け、将来像や取組の方向を示すことで、近隣センターの利用者、地権者、事業者、行政などの各主体が再生に取り組み際の検討のたたき台として活用する。 <p>【取組内容：近隣センター再生プランの内容】</p> <p>○検討の対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣センター及び周辺を含む近隣商業地域 <p>○取組み期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・20年後のまちの姿や住民の暮らし方を想定しながら今後10年間の取組 <p>○近隣センターの位置付け</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住区の特性に応じた賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核 <p>○近隣センターの将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日常の生活を支える機能、交流を促進する居場所、地域ニーズに柔軟に対応する仕組みを備えた生活拠点 <ol style="list-style-type: none"> ① 商業、生活サポート、コミュニティの各機能に加えて、それぞれが融合した中間領域の「よろずや」、「井戸端」、「助け合い」により日常生活を支え、交流を促進する機能を確保 ② コミュニティの核として、地域の課題解決、人材やリーダーの発掘・育成の拠点として集う場の形成 ③ 個性と付加価値を有した店舗などや景観による地域アイデンティティを育てるランドマークの創出 ④ 各機能における他住区の近隣センターとの補完と連携

	<p>○再生に向けた取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・以下の4つの基本方向に基づく取組みを進める。 ① 地域協働の仕組みづくりに向けて ② 中間領域をベースとした機能の確保に向けて ③ 地域資源の活用に向けて ④ 環境像の形成に向けて <p>○再生の進め方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各近隣センターの取組として、次のステップの熟度に応じた地域協働の取組を行い、市は、情報の提供や発信、ラウンドテーブルの立ち上げ、構想づくり、計画づくり、事業計画づくり等の支援を行う。 ステップ1：状況や課題の認識 ステップ2：機運の醸成 ステップ3：構想づくり ステップ4：計画づくり ステップ5：事業化 <p>【スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成27年8月 近隣センター再生プラン策定 ・平成27年9月～10月 近隣センター15地区へ再生プランを提示 ・以降、各地域で意見交換会を実施し、機運醸成、計画づくりへと繋げていく。 <p>【その他の取組・検討項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・堺市ニュータウン地域再生室分室（近隣センター担当）を泉ヶ丘駅前に設置（平成27年8月） ・都市計画の変更に向けた素案を作成（容積率200%→300%） ・近隣センターの管理のあり方の検討
効果の想定	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者、地権者、事業者、行政などの各主体が近隣センターの再生に向けた取組を進めるとともに、地域協働の取組が進む。
関係局との政策連携	<p>近隣センターの取組状況に応じて関係部局が連携</p>

泉北ニュータウン

近隣センター再生プラン(案)

概要版

1. 近隣センター再生プランとは

(1) 策定の背景と目的

- まちびらきから50年近くが経過し、商業機能が低下し、施設が老朽化している近隣センターについて、社会状況をはじめとする取り巻く環境の変化に合わせたあるべき姿として、将来像や取組方向を示すことが求められている。
- 利用者、地権者、事業者、行政などの各主体が再生に取り組む際の検討のたたき台として活用することを目的とする。

(2) 検討の対象と取組期間

- 近隣センター及び周辺を含む近隣商業地域。
- 20年後のまちの姿や住民の暮らし方を想定しながら今後10年間の取組。

【泉北ニュータウン】



【近隣センターとその周辺】



2. 近隣センター及び近隣センターを取り巻く状況と課題

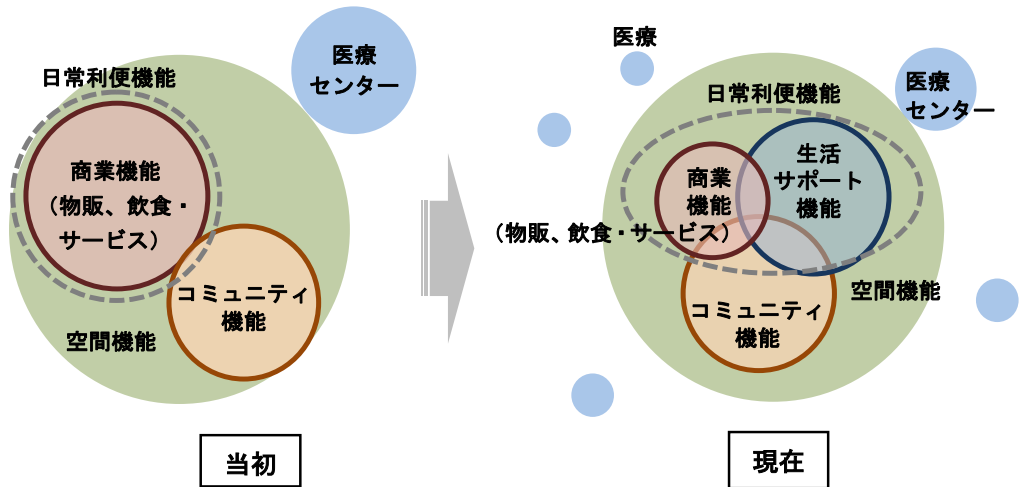
(1) 近隣センターを取り巻く状況（泉北ニュータウン及び住区の状況）

- ・ 泉ヶ丘地区から順次、開発され最初の宮山台（昭和42年）から最後の鴨谷台（昭和59年）までに約10数年の差があり、入居時期が異なることから住区ごとに人口構造に違い（減少率：一部を除き0.9%～8.7%（平成16年12月から平成26年3月）、高齢化率（65歳以上の人口割合）：23%～38%（平成26年3月））がある。
- ・ 住区ごとに住宅種別の割合に違い（公的賃貸住宅の割合は泉ヶ丘地区が最も高く、梅地区・光明池地区の順、また戸建住宅の割合は駅から比較的距離のある住区が高い）がある。

(2) 近隣センターの状況

- ・ 当初は核店舗（スーパーマーケットなど）と個別店舗での日常の食料品などの物販と理美容などのサービスによる商業機能で日常利便機能を担っていたが、現在は核店舗の撤退と整骨院などの医療施設や高齢者、障害者福祉施設の進出により商業機能が低下、生活サポート機能の増加で日常利便機能が変化している。
- ・ 施設は一部の建物を除き、30～40数年が経過し老朽化している。また、12地区は一団地認定を受け開発され土地利用の変更などは地権者全員の合意が必要である。

近隣センターの機能の変化



商業機能

（物販）

：食品、書籍、文具、薬局、タバコ、ガソリンスタンドなど

（飲食・サービス）

：理容・美容、クリーニング、食事・喫茶 など

生活サポート機能

：高齢者や障害者、子育て支援、医療・鍼灸整骨院 など

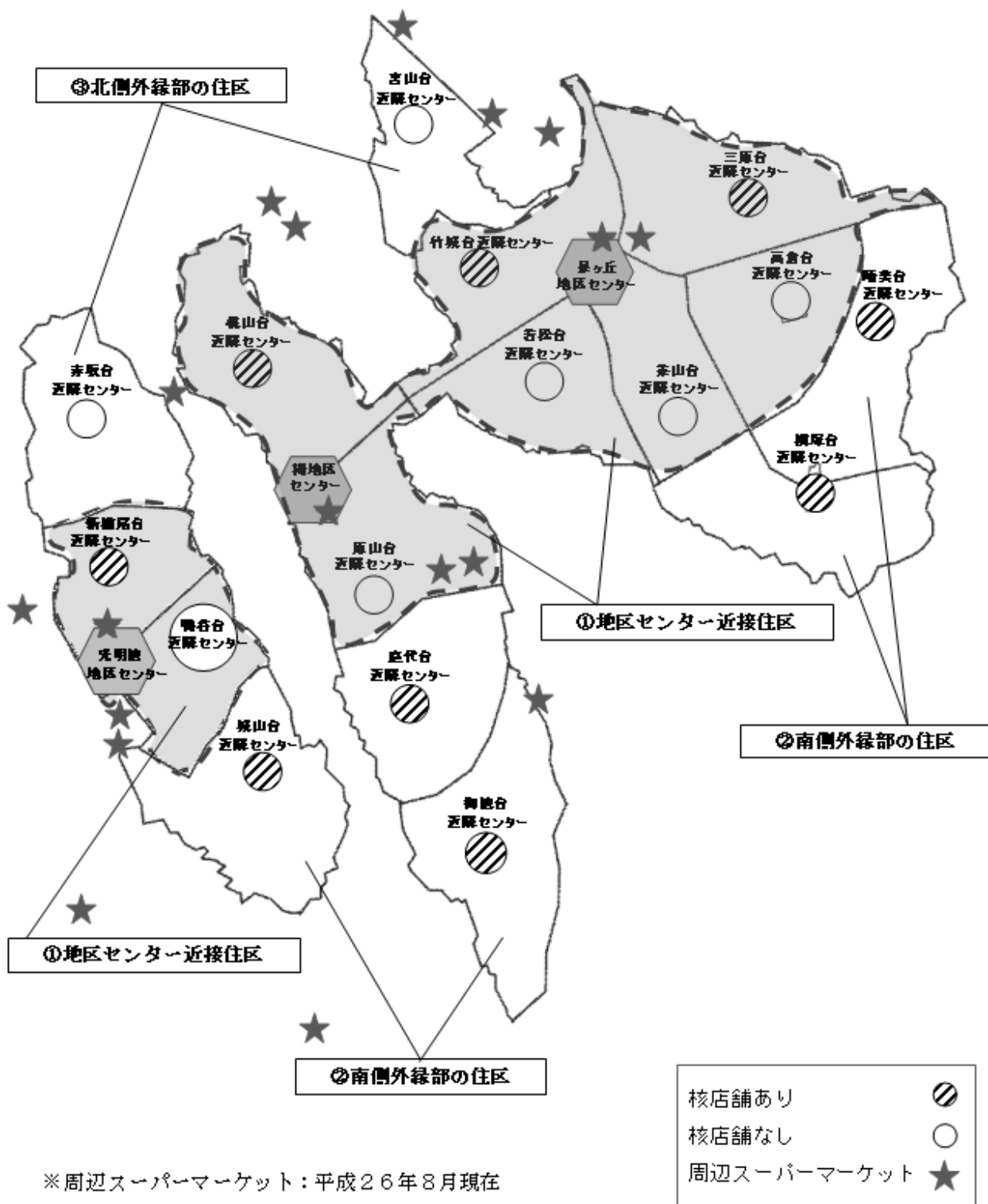
コミュニティ機能

：地域会館 など

空間機能

：広場、通路、駐車場、緑地 など

立地及び核店舗と周辺スーパーの状況



※周辺スーパーマーケット：平成26年8月現在

※鴨谷台近隣センターは住宅と医院及び自治会館

- 地区センターや市街化エリアに隣接又は近接、視認性の悪いところは核店舗が撤退している。住区外縁部の商業施設が機能の補完をしている。
- 地区センター内のスーパーなどが日常の生活必需品の物販機能として利用されている。
- ニュータウン内は起伏や周辺地域との高低差も大きく、高齢化により徒歩での移動は困難となる。

(3) 関係者への意向把握の結果（主な内容）

1) 住民への意向把握

- ・ 主に日常の買い物に利用（特に高齢者や小さい子育て層が利用）。近隣センターを利用しない方も郵便局などの金融施設は利用。高齢者は徒歩での利用が多い。利用施設は「スーパーマーケット」「郵便局・ATM」その他は「医院やマッサージ」「理美容」「クリーニング」など。希望・改善点は品揃えや店舗のバリエーション、アクセス方法の順で、高齢者への配慮やバリアフリー、近隣センター存続維持希望や活用方法の提案などの意見もある。（南区民意識調査（近隣センター））
- ・ 高齢化に向けて買い物の場所や支援が必要。自治会も高齢化で若手の人材が必要。ニュータウンに働く場が必要（地域住民（代表者）へのヒアリング）
- ・ 日常の買い物、郵便局、子どもの塾などで利用。買物施設の充実やスーパーは維持必要などの期待と意見（地域住民（子育て世帯）へのアンケート）
- ・ 活動の拠点として安価での賃貸と駐車場の確保を希望（NPO法人へのアンケート）

2) 近隣センター権利者への意向把握

① 近隣センター商店など権利者

- ・ 現状の認識及び取組の意識はあるものの、商業者での一体的な動きの難しさを懸念

② 近隣センター核店舗事業者

- ・ 経営環境は厳しいが営業継続の意向、地元との関係づくりは企業により意向は様々

3) 民間事業者への意向把握

- ・ 参画条件として合意形成と一団地取消しが前提、手法は定期借地、駐車場は必要、分譲マンションは困難

(4) 近隣センターの今後想定される機能別変化

～人口減少、少子高齢化～

- ・ 商業機能：消費量の縮小、徒歩など比較的近距離での買い物動向、移動販売・移動支援・宅配などのニーズの高まり etc
- ・ 生活サポート機能：高齢者層を対象として施設の集積 etc
- ・ コミュニティ機能：地域のコミュニティ活動の担い手不足、地域での見守りやふれあいや生活支援など地域福祉活動のニーズの高まり etc
- ・ 空間機能：施設のバリアフリーやアクセス性の向上へのニーズの高まり etc

(5) 近隣センターを取り巻く課題（泉北ニュータウン及び住区における課題）

- ・ 歩いて暮らせる生活を地域で支えることと新たなサービスや担い手
- ・ 住区ごとに状況に違いがあり個別の対応
- ・ 地域活動の担い手として多様な層が参加する仕組みやきっかけづくり

(6) 近隣センターにおける課題

- ・ 住区ごとの新たな役割
- ・ 日常の生活を支える最低限の機能の確保や地域との協力関係
- ・ 外出機会を誘発し、くつろぎと交流機会を創出する屋内外の空間と仕組み
- ・ 地区センターとの役割分担
- ・ 子育て層の転入や定住促進のための地域の魅力づくり
- ・ 施設のリニューアルや土地建物の流動化

3. 近隣センターの位置付け、将来像

(1) 位置付け

住区の特성에応じた賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核

(2) 将来像

日常生活を支える機能、交流を促進する居場所、地域ニーズに柔軟に対応する仕組みを備えた生活拠点

1) 商業、生活サポート、コミュニティの各機能に加えて、それぞれが融合した中間領域[※]の「よろずや」、「井戸端」、「助け合い」により日常生活を支え、交流を促進する機能を確保

「よろずや」

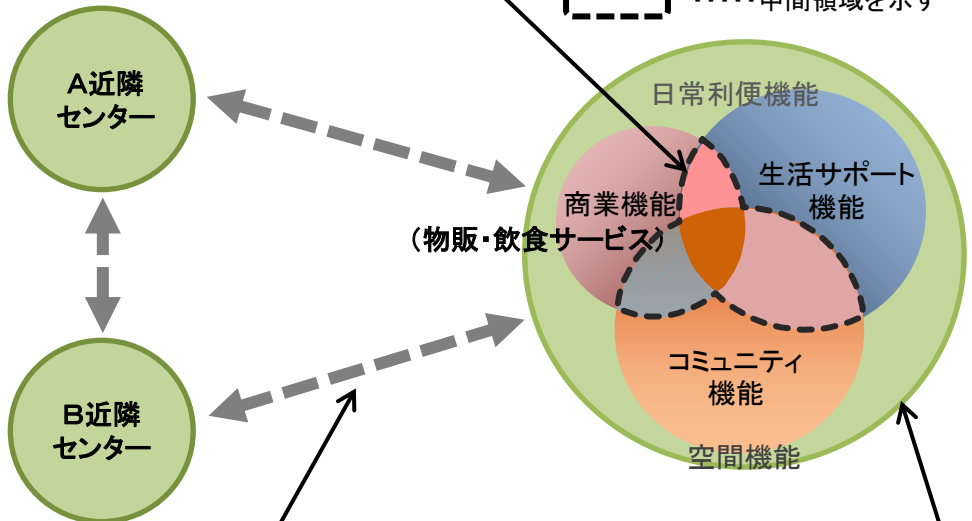
必要最低限の日常生活必需品の購入や各種サービスを提供するなど、日常生活を包括的に支える機能

「井戸端」

地域の人たちの外出を誘発し、集い・交流するための場所とプログラム

「助け合い」

地域住民の自治会活動やNPO法人、コミュニティビジネスなどによる活動により、市民同士が助け合える生活サポートの仕組み



4) 各機能における他住区の近隣センターとの補完と連携

2) コミュニティの核として、地域の課題解決、人材やリーダーの発掘・育成の拠点として集う場の形成
3) 個性と付加価値を有した店舗などや景観による地域アイデンティティを育てるランドマークの創出

※中間領域

市場原理に基づいた商業機能、医療や福祉制度に基づく分野ごとの生活サービスやサポート機能など、機能単体だけでなく、各機能が融合し、コミュニティの力も活かしたもの。地域住民による自治会活動、NPO法人やコミュニティビジネスなどが融合した従来の枠を超えて地域の生活を支える。

【日常利便機能】

《商業機能》

- ・ 物販：日常生活必需品の買物を支える。
※日常生活必需品：生鮮食料品、日用雑貨など近隣性の高い商品
- ・ 飲食・サービス：サービスの提供により日常生活を支える。

《生活サポート機能》

- ・ 子どもから高齢者までの多様な世代、障害者・病気の人など多様な人々を支える。

【コミュニティ機能】

- ・ 地域住民の活動と交流を支える。

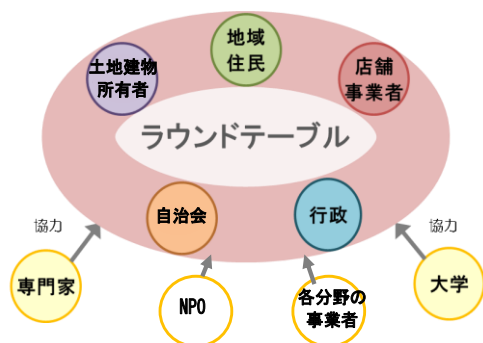
【空間機能】

- ・ 商業機能、生活サポート機能、コミュニティ機能の各機能を空間として支える。

4. 近隣センター再生に向けた取組

【基本方向Ⅰ．地域協働の仕組みづくりに向けて】

- ・ **ラウンドテーブル**
～状況や課題の認識、機運の醸成、取組方向の共有、具体化のための仕組みづくり～
- ・ **マネージメント組織（協議会）**
～取組を実行するための仕組みづくり～
- ・ **広域連携**
～近隣センター間での補完と連携の仕組みづくり～



【基本方向Ⅱ．中間領域をベースとした機能の確保に向けて】

- ・ 『よろずや』による機能の確保 ～日常生活を支える機能の維持、補完、向上～
- ・ 『井戸端』を支える空間の確保とプログラム創出 ～外出の誘発や交流の促進～
- ・ 『助け合い』の仕組みの形成 ～市民同士の助け合いの仕組みにより生活の小さな困ったを解決～

■ 『よろずや』による機能の確保 ～日常生活を支える機能の維持、補完、向上～

参考事例：みんなのマーケットプロジェクト

高倉台

- ・ NPO法人が福祉事業との連携、地区センターや近隣センターに立地しているスーパーの商品の安定供給、市の事業制度の活用による「よろずや」機能を維持。障害者の就労の場として地域雇用も創出。

一時休止中のミニスーパー店舗を活用し、総合的な福祉サービス拠点としてミニスーパーとサロンを地域ぐるみのマーケットプロジェクトとして展開中。昨年度の市民協働課の公募提案型協働推進事業を活用。

スーパー部分は堺市市場連合会との連携で運営。現在、就労継続支援の申請を行っており、指定後に就業者の募集・訓練を行い、秋以降には障害者の就労の場となる予定。

サロン部分では、弁当の販売や喫茶コーナーを行い、地域の様々な層の人たちが集い憩う場や相談会の場として活用。また、来店が難しい高齢者には見守りも兼ねた配達やお弁当の配達も行う。



■ 『井戸端』を支える空間の確保とプログラムの創出 ～外出の誘発や交流の促進～

参考事例：買い物支援型介護予防事業

「スーパーで貯筋コース」

松江市

- ・高齢者の健康志向に対応したモデル的な福祉事業との連携、スーパー事業者の協力による「井戸端」を支えるプログラムを創出

介護予防事業のモデル事業として市内4地区をモデル地区とし、地元スーパーマーケット4店を会場として買い物も出来る運動教室を開催。

会場まで無料送迎し、スーパーマーケットに併設などの会場で1時間運動を行った後、スーパーマーケットで買い物。

参加費は1回500円（全12回）。

市で行っている「まめなかチェック」（行動や健康に関するチェック）の結果から市が参加が望ましいと判断した方が対象。

二次予防事業対象者を対象として、地元スーパーマーケットを会場とした送迎付きの運動プログラムを提供することにより、運動器機能低下及び閉じこもりを予防し、買い物困難な高齢者の支援を行うことを目的とする。

松江市HP：http://www1.city.matsue.shimane.jp/shisei/kohokotyo/houdou_teikyou/2014/0262.html



■ 『助け合い』の仕組みの形成 ～市民同士の助け合いの仕組みにより小さな困ったを解決～

参考事例：団地内タクシー（UR都市機構館ヶ丘団地）

八王子市

- ・自治会やNPO法人などによる移動のサポートにみられる「助け合い」の仕組みづくり

団地内の起伏の多い「館ヶ丘団地」において、団地自治会が都や市の支援を受けて無料のタクシーをボランティアなどで運営。

団地の商店街のあるセンターを拠点に、高齢者の買い物支援などに利用。

高低差のある団地内を緑道がネットワークしており、アシスト付き4輪自転車で運行。



・館ヶ丘団地：UR賃貸 2, 847戸、昭和50年入居

※UR都市機構HP <http://www.ur-net.go.jp/akiya/tokyo/tate/project/project01.html>

【基本方向Ⅲ. 地域資源の活用に向けて】

- ・広場や駐車場の使いこなし方の工夫
- ・空き店舗の流動化
- ・既存店舗の機能向上と付加価値の創出による魅力の向上
- ・周辺施設や空間との連携
- ・機能の向上や付加価値の創出に向けた施設の再整備

【基本方向Ⅳ. 環境像の形成に向けて】

- ・地域の個性を反映したランドマークとしての景観形成
- ・誰もが使いやすい環境の形成（ユニバーサルデザイン）

5. 再生の進め方

近隣センターの再生に向けて、各近隣センターの取組として、ステップ1：状況や課題の認識、ステップ2：機運の醸成、ステップ3：構想づくり、ステップ4：計画づくり、ステップ5：事業化 など、熟度に応じた地域協働の取組を行い、行政はその取組のステップに対応した下記の支援を行う。なお、各近隣センターの取組のステップは、途中段階からスタートする場合も想定される。

また、必要に応じて各分野の方々からの知見や協力、新たな事業者の参画を得ながら進めるため、行政は情報の発信や収集、ネットワークづくり、新たな事業者の発掘などを行うとともに既存事業制度の充実や国なども含めた新たな事業制度を検討する。

さらに、近隣センター間での連携の仕組みづくりとして、各近隣センターの機能特性の認識、機能連携の検討などの取組を促進する。

